

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

dle § 4 zákona č. 72/1994 Sb.
ve znění zákona č. 103/2000 Sb.

Prohlášení vlastníka budovy číslo popisné 859, ulice Rašínova obec Sadská

Výlučný vlastník budovy : Stavební bytové družstvo Nymburk (SBD Nymburk)
Sídlo : Sadová 2107, 288 03 Nymburk
Právní forma : družstvo
IČO : 00 03 64 21
zastoupené panem Ing. Zdeňkem Kratochvílem
předsedou představenstva SBD Nymburk
a panem Josefem Trávníckým
místopředsedou představenstva SBD Nymburk

Obsah prohlášení vlastníka :

- označení budovy (§ 4 odst. 2 písm. a/ zákona)
- vymezení jednotek v budově (§ 4 odst. 1 a § 4 odst. 2 písm. b/ zákona)
- určení společných částí budovy a tech. vybavení (§ 4 odst. 2 písm. c/ zákona)
- stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek (§ 4 odst. 2 d/ zákona)
- označení pozemku (§ 4 odst. 2 písm. e/ zákona)
- práva a závazky, týkající se budovy a práva k pozemku (§ 4 odst. 2 f/ zákona)
- pravidla pro přispívání spoluvlastníků budovy na výdaje, spojené se správou, údržbou a opravami (§ 4 odst. 2 písm. g/ zákona)
- pravidla pro správu společných částí, označení správce (§ 4 odst. 2 h/ zákona)
- přílohy

Stavební bytové družstvo Nymburk jako výlučný vlastník budovy č.p. 859, ulice Rašínova, obec Sadská, prohlašuje, že ve výše uvedené budově dle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů)

v y m e z u j e

16 bytových jednotek

a žádá Katastrální úřad pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Nymburk, o provedení jejich zápisu vkladem do katastru nemovitostí. Pro potřeby vkladu sděluje Katastrálnímu úřadu následující údaje :

A/ Označení budovy

katastrální území : **Sadská**
 kód k.ú. : **745928**
 ulice : **Rašínova**

obec : **Sadská**
 LV č. : **2537**

číslo popisné	číslo parcelní	výměra	poznámka
859	st.p.č. 230/8	340 m²	vlastnictví pozemku a stavby
technické vybavení			
bloková kotelna	st.p.č. 230/5	404 m²	vlastnictví pozemku a stavby

Stavební povolení bylo vydáno územním rozhodnutím odboru výstavby a územního plánování při ONV Nymburk dne 19.2.1976 pod č.j. VÚP-3543/75/3229. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 6.6.1979 pod č.j. VÚP-493/79 odborem výstavby a územního plánování ONV Nymburk. Dle kolaudačního rozhodnutí a dle faktického stavu ke dni podpisu prohlášení vlastníka se stavba skládá z 16 bytových jednotek, níže popsanych a při kolaudaci jí bylo přiděleno číslo popisné 859.

Společným stavebním povolením a dle společného kolaudačního rozhodnutí byla zkolaudována i již nepoužívaná bloková kotelna na tuhá paliva u budovy č.p. 860, tvořící společné technické vybavení budov Rašínova 858 - 861, Sadská.

Budova č.p. 859 je zapsána u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Nymburk, v katastru nemovitostí pro katastrální území a obec Sadská na listu vlastnictví SBD Nymburk, LV č. 2537.

Technický popis

Bytový dům konstrukčního panelového systému VVÚ-ETA, zkolaudovaný roku 1979, označený číslem popisným 859, má 16 bytových jednotek ve čtyřech nadzemních podlažích. V technickém podlaží (suterénu) se dále nacházejí sklepní kóje, tvořící příslušenství bytových jednotek a společné prostory, jmenovitě dvě kolárny, chodby, kotelna, kočárkárna, prádelna, mandl, sušárna, prostor schodiště a prostory zádveří.

Budova je zastřešena plochou střechou se stěrkovou izolací z materiálu Pester-Goldex. Na střeše je umístěna společná televizní anténa, klempířské prvky a odvětrávací nástavby.

Budova je vytápěna domovní kotelnou na zemní plyn s rozvody ústředního topení a teplé vody, umístěnou v suterénu budovy.

K budově náleží příslušenství, jmenovitě věšák na prádlo a přístřešek na popelnice, umístěné vně budovy a dále společné technické vybavení. Společné technické vybavení tvoří již nepoužívaná bloková kotelna na tuhá paliva, která se skládá z vlastní kotelny a z prostoru uhelny (na pozemku st.p.č. 230/5 v majetku SBD Nymburk) a dvě studny na pitnou vodu, umístěné na pozemku p.č. 230/2 a 230/3. Pozemek p.č. 230/3 je v majetku SBD Nymburk, pozemek 230/2 není v majetku SBD Nymburk. Společné technické vybavení slouží domům č.p. 858, 859, 860 a 861 v majetku a správě SBD Nymburk.

Půdorysy všech podlaží budovy s určením polohy jednotek a společných částí budovy a s údaji o podlahových plochách jednotek, jakož i půdorys společné blokové kotelny, tvoří přílohu č.1 tohoto prohlášení vlastníka.

B/ vymezení jednotek v budově

Vlastník budovy tímto prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy za jednotky ve smyslu § 2 písm. h) zákona :

- 859/1 - byt 2+1, nacházející se v prvním nadzemním podlaží v severozápadní části budovy
- 859/2 - byt 3+1, nacházející se v prvním nadzemním podlaží v jihozápadní části budovy
- 859/3 - byt 3+1, nacházející se v prvním nadzemním podlaží v severovýchodní části budovy
- 859/4 - byt 3+1, nacházející se v prvním nadzemním podlaží v jihovýchodní části budovy
- 859/5 - byt 3+1, nacházející se ve druhém nadzemním podlaží v jihozápadní části budovy
- 859/6 - byt 3+1, nacházející se ve druhém nadzemním podlaží v severozápadní části budovy
- 859/7 - byt 3+1, nacházející se ve druhém nadzemním podlaží v severovýchodní části budovy
- 859/8 - byt 3+1, nacházející se ve druhém nadzemním podlaží v jihovýchodní části budovy
- 859/9 - byt 3+1, nacházející se ve třetím nadzemním podlaží v jihozápadní části budovy
- 859/10- byt 3+1, nacházející se ve třetím nadzemním podlaží v severozápadní části budovy
- 859/11- byt 3+1, nacházející se ve třetím nadzemním podlaží v severovýchodní části budovy
- 859/12- byt 3+1, nacházející se ve třetím nadzemním podlaží v jihovýchodní části budovy
- 859/13- byt 3+1, nacházející se ve čtvrtém nadzemním podlaží v jihozápadní části budovy
- 859/14- byt 3+1, nacházející se ve čtvrtém nadzemním podlaží v severozápadní části budovy
- 859/15- byt 3+1, nacházející se ve čtvrtém nadzemním podlaží v severovýchodní části budovy
- 859/16- byt 3+1, nacházející se ve čtvrtém nadzemním podlaží v jihovýchodní části budovy

Popis vymezených jednotek, stanovení podlahových ploch, popis příslušenství a vybavení**859/1**

Jednotka se skládá z těchto místností s příslušenstvím :

kuchyň	.....	6,27 m ²
pokoj	.....	18,02 m ²
pokoj	.....	8,02 m ²
předsíň	.....	6,46 m ²
koupelna	.....	2,78 m ²
WC	.....	0,98 m ²
podlahová plocha celkem		42,53 m²
lodžie	.....	6,96 m ²

K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 859 a na pozemku pod budovou st.p.č. 230/8 o velikosti

4840/100000

a dále spoluvlastnický podíl na společném technickém vybavení - blokové kotelně na tuhá paliva a na pozemku pod blokovou kotelnou na tuhá paliva, st.p.č. 230/5, o velikosti

1197/100000

859/2, 859/3, 859/4, 859/5, 859/6, 859/7, 859/8, 859/9,
859/10, 859/11, 859/12, 859/13, 859/14, 859/15, 859/16

Jednotka se skládá z těchto místností s příslušenstvím :

kuchyň	.....	6,27 m ²
pokoj	.....	18,02 m ²
pokoj	.....	13,16 m ²
pokoj	.....	8,02 m ²
předsíň	.....	6,46 m ²
koupelna	.....	2,78 m ²
WC	.....	0,98 m ²
podlahová plocha celkem		55,69 m²
lodžie	.....	6,96 m ²

K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 859 a na pozemku pod budovou st.p.č. 230/8 o velikosti

6344/100000

a dále spoluvlastnický podíl na společném technickém vybavení - blokové kotelně na tuhá paliva a na pozemku pod blokovou kotelnu na tuhá paliva, st.p.č. 230/5, o velikosti

1565/100000

Ke každé bytové jednotce náleží sklepní kóje, umístěná v suterénu budovy a označená shodným číslem, jako bytová jednotka. Výměry sklepních kójí :

sklepní kóje č. 1, 5, 7, 9, 10, 12, 14 a 15	.....	3,29 m ²
sklepní kóje č. 3, 4, 8 a 13	.....	3,57 m ²
sklepní kóje č. 11 a 16	.....	2,17 m ²
sklepní kóje č. 2	.....	3,51 m ²
sklepní kóje č. 6	.....	4,39 m ²

Vybavení jednotek : Jednotky jsou vybaveny kuchyňskou linkou, el. sporákem, digestoří, směšovacími bateriemi v kuchyni a koupelně, vanou, umyvadlem, WC mísou, rozvody teplé a studené vody, rozvody topení s topnými tělesy, elektrickými rozvody 220 V, rozvody STA, podlahovou krytinou, osvětlovacími tělesy, schránkou na listovní zásilky a zvonkem.

Součástí jednotek je veškerá vnitřní instalace studené a teplé vody a topení mimo stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů a dále elektroinstalace.

K vlastnictví jednotek dále patří nenosné vnitřní příčky, vnitřní omítky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu včetně vstupních dveří se zárubněmi.

K jednotkám náleží sklepní kóje, umístěné v suterénu budovy. Podlahové plochy sklepních kójí a lodžii nejsou započítány do celkové podlahové plochy jednotky, určené pro výpočet spoluvlastnických podílů.

C/ určení společných částí budovy a společného technického vybavení

Společnými částmi budovy jsou :

a/ základy budovy včetně izolace

- b/ střecha budovy včetně izolace, společné televizní antény, hromosvodové soustavy, odvětrávacích nástavců a klempířských prvků
- c/ hlavní svíslé a vodorovné konstrukce budovy vnitřní a obvodové
- d/ vstupní schodiště, vchody do objektu a prostory zádveří
- e/ schodiště, chodby, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí budovy
- f/ společné prostory, nacházející se v suterénu budovy, jmenovitě dvě kolárny, chodby, kotelna, kočárkárna, prádelna, mandl, sušárna, prostor schodiště a prostory zádveří (viz příloha prohlášení vlastníka)
- g/ rozvody topení, teplé a studené vody, kanalizace, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace a rozvody telekomunikací. U rozvodů vody je hranicí společných částí hlavní uzavírací ventil v bytě, u rozvodů elektřiny hlavní jistič. U ostatních rozvodů je hranicí místo napojení do bytové jednotky.
- h/ společná technická zařízení (ventilace, odsávání, dešťové svody)
- i/ příslušenství vně budovy, jmenovitě věšák na prádlo, přístřešek na popelnice, HUP a HDS.
- k/ zařízení a vybavení domovní kotelny na zemní plyn včetně komínu

Společným technickým vybavením budovy jsou :

- a/ dvě studny na pitnou vodu, umístěné na pozemku p.č. 230/2 a p.č. 230/3
- b/ nepoužívaná bloková kotelna na tuhá paliva, která se skládá z vlastní kotelny a z prostoru uhelny (pozemek st.p.č. 230/5)
- c/ rozvody topení a teplé vody z původní blokové kotelny, umístěné v topných kanálech
- Pozemky p.č. 230/3 a st.p.č. 230/5 jsou v majetku SBD Nymburk, pozemek 230/2 není v majetku SBD Nymburk. Společné technické vybavení slouží domům č.p. 858, 859, 860 a 861 v majetku a správě SBD Nymburk.
- Všechny vyjmenované společné části budovy mají právo užívat všichni spoluvlastníci z titulu spoluvlastnického práva ke společným částem budovy. Vyjmenované společné technické vybavení mají právo využívat všichni spoluvlastníci (uživatelé bytů v domech Rašínova 858, 859, 860 a 861, Sadská) z titulu spoluvlastnického práva ke společnému technickému vybavení. Všichni spoluvlastníci budovy a vlastníci nebo uživatelé bytů mají z téhož titulu povinnost podílet se na opravách a údržbě společných částí budovy a společného technického vybavení úměrně jejich spoluvlastnickým podílům
- V budově nejsou vymezeny žádné části, společné pouze vlastníkům některých jednotek.

D/ Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek

1/ Spoluvlastnický podíl vlastníků jednotek na společných částech budovy je stanoven v souladu s § 8 odst. 2 zákona jako vzájemný poměr velikostí podlahových ploch jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě č.p. 859. Spoluvlastnický podíl se vztahuje na všechny společné části budovy a týká se i úpravy práv k pozemku pod budovou (dále v bodech E a F tohoto prohlášení vlastníka).

Velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy:

859/1	4840/100000
859/2, 859/3, 859/4, 859/5, 859/6, 859/7, 859/8, 859/9	6344/100000
859/10, 859/11, 859/12, 859/13, 859/14, 859/15, 859/16	6344/100000

2/ Spoluvlastnický podíl vlastníků jednotek na společném technickém vybavení je stanoven jako vzájemný poměr velikostí podlahových ploch jednotek (bytů) k celkové ploše všech jednotek (bytů) v domech č.p. 858, 859, 860 a 861. Spoluvlastnický podíl se vztahuje na blokovou kotelnu na tuhá paliva, společnou pro domy č.p. 858, 859, 860 a 861 (domy jsou v majetku a správě SBD Nymburk) a týká se i úpravy práv k pozemku pod blokovou kotelnou (dále v bodech E a F tohoto prohlášení vlastníka).

Velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společném technickém vybavení :

858/1, 859/1, 860/2, 861/2	1197/100000
860/17	1312/100000
858/2, 858/3, 858/4, 858/5, 858/6, 858/7, 858/8, 858/9	1565/100000
858/10, 858/11, 858/12, 858/13, 858/14, 858/15, 858/16	1565/100000
859/2, 859/3, 859/4, 859/5, 859/6, 859/7, 859/8, 859/9	1565/100000
859/10, 859/11, 859/12, 859/13, 859/14, 859/15, 859/16	1565/100000
860/1, 860/3, 860/4, 860/5, 860/6, 860/7, 860/8, 860/9	1565/100000
860/10, 860/11, 860/12, 860/13, 860/14, 860/15, 860/16	1565/100000
861/1, 861/3, 861/4, 861/5, 861/6, 861/7, 861/8, 861/9	1565/100000
861/10, 861/11, 861/12, 861/13, 861/14, 861/15, 861/16	1565/100000

E/ Označení pozemku

číslo popisné	číslo parcelní	výměra	poznámka
859	st.p.č. 230/8	340 m ²	vlastnictví pozemku a stavby

technické vybavení			
bloková kotelna	st.p.č. 230/5	404 m²	vlastnictví pozemku a stavby

Pozemek st.p.č. 230/8 v katastrálním území a obci Sadská, na kterém je postavena budova č.p. 859, je ve vlastnictví SBD Nymburk na LV č. 2537.

Pozemek st.p.č. 230/5 v katastrálním území a obci Sadská, na kterém je postavena bloková kotelna, tvořící technické vybavení domů č.p. 858, 859, 860 a 861, je zapsán na LV č. 3119.

F/ Práva a závazky, týkající se budovy a práva k pozemkům

1. Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek přecházejí práva a povinnosti, vyplývající ze smluv, sjednaných za účelem umožnění řádného užívání bytové jednotky a zajištění provozu a údržby společných částí budovy a společného technického vybavení, zejména právo na odvoz odpadků, zajišťované smluvně prostřednictvím firmy NYKOS a.s., Ždánice, právo na odběr pitné vody z vlastní studny, společné domům č.p. 858, 859, 860 a 861 (domy jsou ve správě SBD Nymburk), právo na svod odpadních vod, zajišťované smluvně prostřednictvím VaK Nymburk, právo na dodávku el. energie, zajišťované smluvně prostřednictvím STE a.s., Kolín a právo na dodávku zemního plynu, zajišťované smluvně prostřednictvím STP a.s., Kolín. Vlastník prohlašuje, že na budově č.p. 859 ke dni podpisu tohoto prohlášení vlastníka vážnou pouze zástavní práva ve prospěch Konsolidační banky s.p.ú., IČO 48118672, zastupované prostřednictvím Československé obchodní banky, IČO 00001350. Potvrzení o splacení části

tohoto dlouhodobého úvěru, který je zajištěn zástavní smlouvou k bytovým jednotkám v č.p. 859, je součástí jednotlivých smluv o převodu bytových jednotek do vlastnictví.

Na budově, která je předmětem tohoto prohlášení ani na vyčleněných jednotkách žádná další zástavní práva, nesplacené úvěry, věcná břemena nebo jiné podobné závazky třetích osob neváznou.

2. Práva, týkající se pozemků, uvedených v bodě E/ tohoto prohlášení :

Pozemek st.p.č. 230/8 pod budovou č.p. 859 je v době podpisu tohoto prohlášení zapsán ve vlastnictví SBD Nymburk na LV č. 2537. Vlastník tímto prohlášením upravuje práva k pozemku tak, že výlučné vlastnictví k pozemku se mění na podílové spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě č.p. 859. Velikost spoluvlastnických podílů odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a je uvedena v bodě D/ odstavce 1/ tohoto prohlášení.

Pozemek st.p.č. 230/5 pod blokovou kotelnou je v době podpisu tohoto prohlášení zapsán na LV č. 3119. Původní výlučné vlastnictví k pozemku pro SBD Nymburk bylo již změněno na podílové spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domech č.p. 858, 859, 860 a 861. Velikost spoluvlastnických podílů odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společném technickém vybavení a je uvedena v bodě D/ odstavce 2/ tohoto prohlášení.

G/ Pravidla pro přispívání spoluvlastníků budovy na výdaje, spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy

Vlastníci vyčleněných jednotek jsou povinni přispívat na náklady, spojené se správou, opravami a údržbou společných částí domu úměrně velikosti spoluvlastnických podílů. Výši měsíčních zálohových plateb určuje správce budovy v závislosti na potřebě oprav a plánu údržby domu. Tato částka může být změněna v případě, že dojde k naléhavé potřebě opravy společných částí domu, nebo dohodnou-li se na tom vlastníci vyčleněných bytových jednotek na shromáždění vlastníků bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Pravidla pro přispívání vlastníků vyčleněných jednotek na výdaje, spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jsou uvedeny v příloze č.2 tohoto prohlášení.

H/ Pravidla pro správu společných částí budovy a označení správce

1- Správa domu bude zajišťována zvoleným správcem domu, kterým bude, nedojde-li k jiné dohodě vlastníků jednotek :

**Stavební bytové družstvo Nymburk
se sídlem Nymburk, Sadová 2107
IČO 00 03 64 21**

Oprávněně jako :

původní vlastník domu

Výkon správy domu ve smyslu § 9 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění platných předpisů bude zajišťován po vkladu vlastnického práva dle tohoto prohlášení.

2- Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem, občanským zákoníkem, tímto prohlášením a stanovami společenství vlastníků s právní subjektivitou.

3- Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat prostory, určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku.

4- Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

5- Na společné vlastnictví musí být uzavřeno živelní a odpovědnostní pojištění, ostatní nepovinné druhy pojištění lze sjednat pouze na základě usnesení shromáždění vlastníků.

Základní práva a povinnosti správce :

- udržovat a opravovat společné části domu a příslušenství dle požadavků většiny vlastníků jednotek a v souladu s platnými právními předpisy
- zabezpečovat dodávku el. energie a vody do společných prostor domu, provádět revize el. zařízení společných částí domu, revize hromosvodů, plynovodu, požárních hydrantů, hasících přístrojů a tlakových nádob a další smluvně dohodnuté služby
- provádět vyúčtování služeb jednotlivým jednotkám dle spoluvlastnických podílů
- sestavovat každoročně rozpočet domu, přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí
- vést dokumentaci ke správě, provozu a finančnímu hospodaření domu dle platných předpisů

Povinnosti vlastníků při správě a provozu domu :

- Umožnit správci přístup do jednotky v užívání či ve vlastnictví a do příslušenství jednotky v případě, že je to nutné při opravě nebo rekonstrukci společných částí budovy či k odstranění vzniklého havarijního stavu.
- hradit náklady spojené se správou a údržbou společných částí domu ve stanovené době splatnosti
- zajišťovat úklid společných prostor domu
- bezodkladně informovat správce o převodu a prodeji jednotky
- uplatňovat své právo účasti na správě domu na schůzích společenství vlastníků

Náklady na hospodaření domu představují zejména tyto položky :

- údržba, správa, provoz a opravy společných částí domu a společného technického vybavení
- daň z nemovitosti
- pojištění domu
- mzdové pracovníků, zajišťujících provoz domu, včetně odvodů a pojištění
- spotřeba energie ve společných částech domu
- odvoz odpadků

Při nedostatku finančních prostředků ve fondu oprav domu jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého spoluvlastnického podílu v případě, že správce provedl bez odkladu práce, nutné k zajištění plného a nerušeného výkonu práv vlastníků jednotek, spojených s užíváním jednotek a společných částí domu. Jedná se zejména o práce v souvislosti s havarijním stavem domu či vnitřních rozvodů.

